



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Građevinska zemljišta
Lokacija:	Ulica Zagorske brigade 11-15, HR-49222 Poznanovec kat.čest.br. 702/1, 702/6, 702/7 i 702/8, k.o. Poznanovec Krapinsko-zagorska županija
Naručitelj:	INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec OIB: 59716092020
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku (revizija)

Čakovec, kolovoz 2020.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Vrijednost zemljišta
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec**
 Nekretnina: **Građevinska zemljišta**
 Lokacija: **kat.čest.br. 702/1, 702/6, 702/7 i 702/8, k.o. Poznanovec**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 65/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2019.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**
(revizija elaborata od srpnja 2018. godine jer je u međuvremenu došlo do promjena površina katastarskih čestica)

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **05.07.2018.**
 Dan kakvoće: **18.08.2020.**
 Dan vrednovanja: **18.08.2020.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Zlatar

ZK odjel: Zabok

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Poznanovec	k.o.	Poznanovec	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	702/1	1.057	702/1	1.057	2511
2.	702/6	844	702/6	844	
3.	702/7	626	702/7	626	
4.	702/8	1.746	702/8	1.746	
SVEUKUPNO :		4.273	m2	4.273	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.čest.br.	TERET	
1.	702/1	Nema!	INKOP d.d. u stečaju (1/1)
2.	702/6		
3.	702/7		
4.	702/8		

Napomena: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

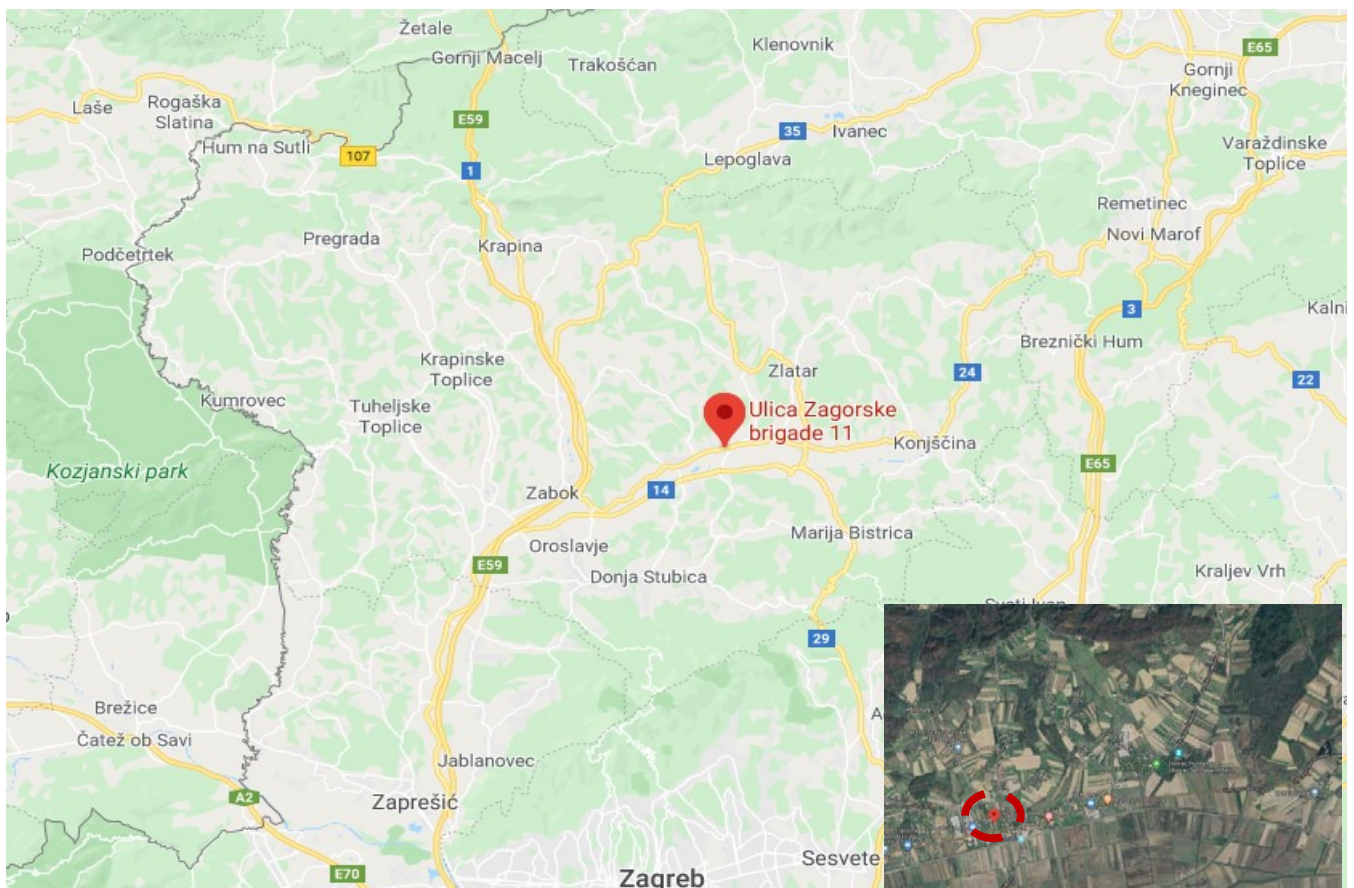
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Poznanovec je naselje u sastavu Općine Bedekovčina.

Bedekovčina (kajkavski Bedekovščina) je naseljeno mjesto i istoimena općina u Hrvatskom Zagorju. Pripada Krapinsko-zagorskoj županiji.

Središte općine, mjesto Bedekovčina, nalazi se 6 km sjeveroistočno od Zaboka, u dolini rijeke Krapine uz željezničku prugu Zagreb – Varaždin.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2001. godine, općina Bedekovčina imala je 8.482 stanovnika, raspoređenih u 15 naselja:

Bedekovčina - 3.486

Belovar Zlatarski - 106

Brestovec Orehovički - 324

Grabe - 444

Kebel - 479

Križanče - 161

Lug Orehovički - 211

Lug Poznanovečki - 671

Martinec Orehovički - 401

Orehovica - 326

Poznanovec - 980

Pustodol Orehovički - 347

Vojnić-Breg - 167

Zadavec - 150

Židovinjak - 229

Na području Općine Bedekovčine razvijeni su obrtništvo, malo i srednje poduzetništvo. Veći broj obrtnika i poduzetnika djeluje u graditeljstvu i raznim oblicima kooperacije za keramičku industriju i u industriji građevnih materijala te proizvodnji obuće. Obrtnici i poduzetnici (više od 200 članova) vrlo aktivno djeluju preko Udruženja obrtnika i poduzetnika. Najveći industrijski subjekti u Bedekovčini su Tondach Hrvatska d.d. proizvodnja crijepa, Zagorka d.o.o. proizvodnja kaljeva i peći te proizvoda od gline, Vental d.o.o., PGM d.o.o. Poznanovec proizvodnja dimnjaka, INKOP d.d. i dr. Bedekovčina raspolaže sa zemljištem za industrijsku (poslovnu) zonu. U tijeku je izgradnja infrastrukture u industrijskoj zoni, te tako ima značajne potencijale za industrijsko-gospodarski razvoj. Osim industrijskoga i gospodarskoga razvoja Općina Bedekovčina zahvaljujući Bedekovčanskim jezerima (Bajeri) i velikom kompleksu zemljišta ima i značajne mogućnosti za razvoj, posebice sportsko - rekreacijskog turizma (turističke manifestacije, sajam vina itd). Na području Općine djeluju tri pošte kao poslovne jedinice HPT-a, i to u Bedekovčini, Poznanovcu i Brestovcu Orehovičkom. Tu također djeluje Poslovna jedinica Zagrebačke banke d.d..

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *Ulica Zagorske brigade 11-15, HR-49222 Poznanovec kat.čest.br. 702/1, 702/6, 702/7 i 702/8, k.o. Poznanovec*

Okolne nekretnine su obiteljske kuće i neizgrađena građevinska zemljišta.

Parkiranje na predmetnim parcelama je omogućeno.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- električna struja
- telefon
- vodovod
- plin

Komunalni priključci

- električna struja
- telefon
- vodovod
- plin

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećim V. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Bedekovčina (Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije br. 21/15) procjenjivane parcele nalaze se unutar građevinskog područja naselja, a spadaju unutar gospodarske, proizvodne i poslovne namjene.

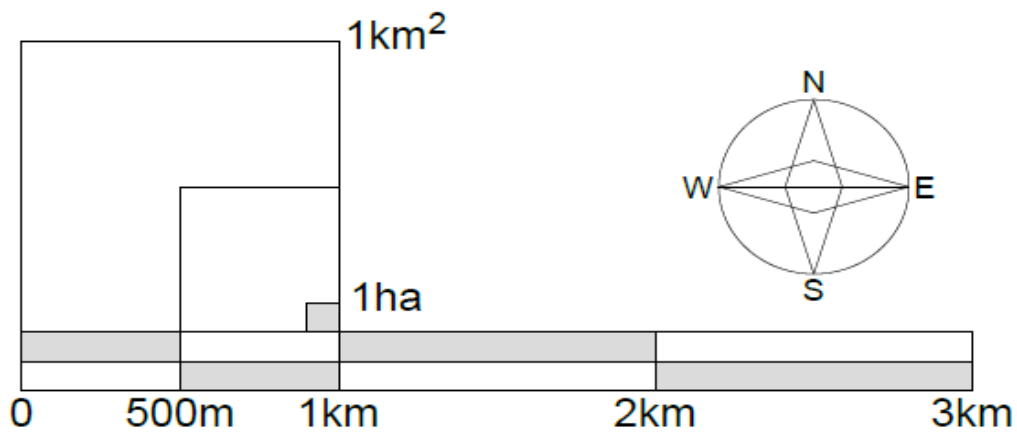
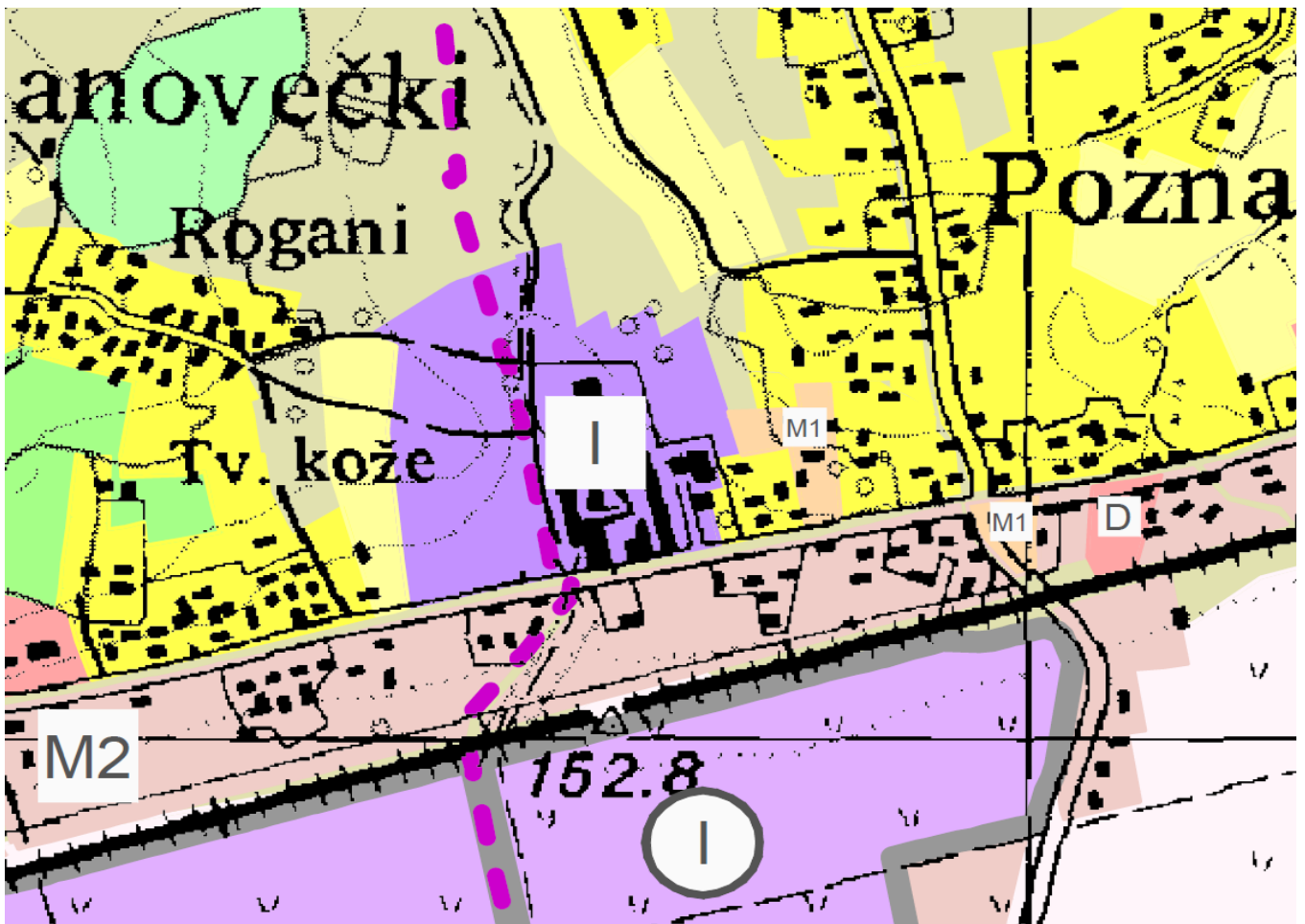
Kat.čest.br. 702/1, 702/6 i 702/7 su pravilnog, dok je kat.čest.br. 702/8 nepravilnog oblika. Teren je u padu. Kat.čest.br. 702/1 i 702/7 se vode kao pašnjak, kat.čest.br. 702/6 kao put te kat.čest.br. 702/8 kao dvorište. Upisano stanje odgovara stanju u naravi.

Pristup na javnu površinu: Kat.čest.br. 702/1 i 702/6 imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu, kat.čest.br. 2401, k.o. Poznanovec - Ulica Zagorske brigade u vlasništvu Republike Hrvatske - javno dobro u općoj uporavi (1/1), dok kat.čest.br. 702/7 i 702/8 imaju pristup preko kat.čest.br. 702/6.

Cjenovni blok: Poznanovec - građevinsko


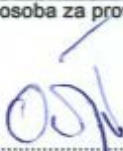







Napomena: Kat.čest.br. 702/6 predstavlja pristupni put do okolnih nekretnina, a kat.čest.br. 702/8 dvorište. Kat.čest.br. 702/1 i 702/7 predstavljaju samostalne cjeline.

Izvod iz V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bedekovčina



IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

	gospodarska namjena - proizvodna i poslovna		gospodarska namjena - proizvodna i poslovna Ip1, Ip2 - posebni lokacijski uvjeti
	gospodarska namjena - turistička T1 - hotel T4 - pojedinačni turistički smještajni objekti		sport i rekreacija R1-golf igralište R5-sportski centar
	E - eksploatacija mineralnih sirovina EGT - istražni prostor za eksploataciju geotermalnih voda na širem području Bedekovčanskih jezera		površine infrastrukturnih sustava
	grobља		OK - sanacija odlagališta komunalnog otpada RD - reciklažno dvorište

KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA OPĆINA BEDEKOVČINA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BEDEKOVČINA V. IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000
Odluka o izradi plana: Službeni glasnik Krapinsko Zagorske županije 34/14	Odluka o donošenju plana : Službeni glasnik Krapinsko Zagorske županije 21/15
Javna rasprava objavljena: Zagorski list 10.03.2015.	Javni uvid održan: od 17. 03. 2015. do 25. 03. 2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Željko Odak
Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju: Klasa: 350-02/15-01/02 Urbroj: 2140-20-01-15-05 od 19. lipnja 2015.	
Pravna osoba koja je izradila plan: Arhitektonski Atelier Deset d.o.o. za arhitekturu i urbanizam Hebrangova 18 Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba:   IVAN MUCKO dipl.ing. arh. OVLAŠTENI ARHITEKT Ivan Mucko ovlaštteni arhitekt
Stručni tim u izradi plana: David Cvetko dipl.ing.agr. Viktor Čar dipl.ing.građ.	
Pečat Općinskog vijeća: 	Predsjednik Općinskog vijeća:  Janko Buzjak dipl.ing.
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela: 

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

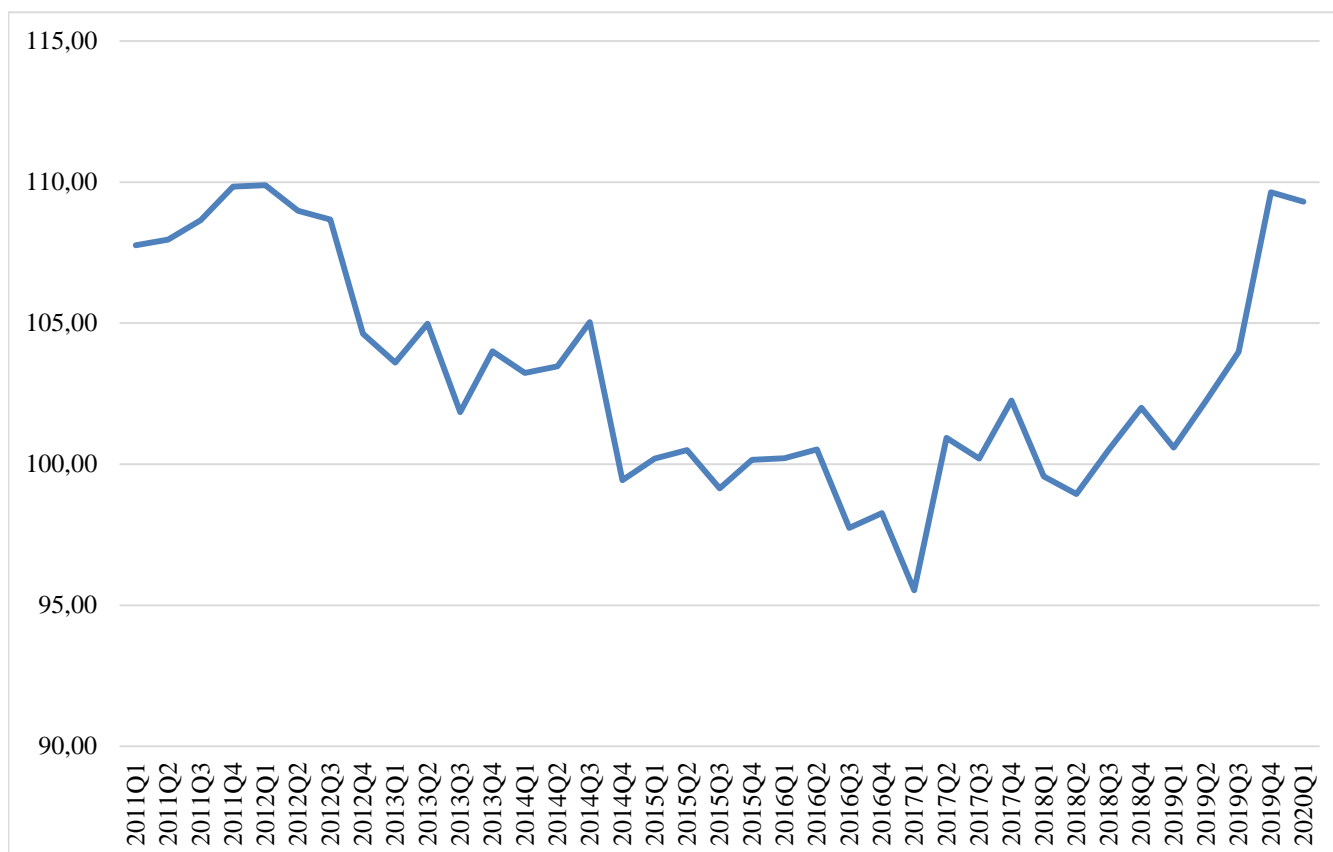
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2020

197,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

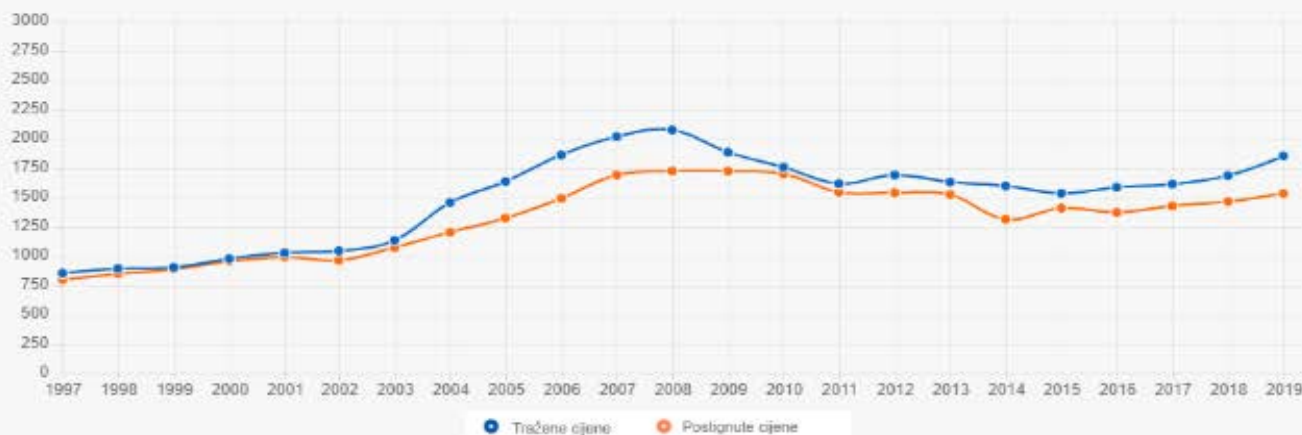
2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018. g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb

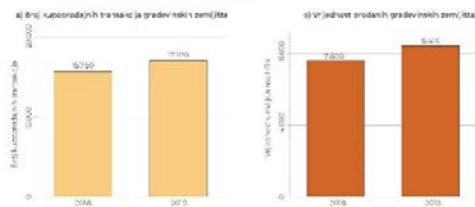
4.3. Građevinska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

Tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj je ostvareno 77.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,4 milijarde kuna (slike 4.15). U usporedbi s prethodnom godinom zabilježeno je povećanje i broja kupoprodajnih transakcija i vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. godini porastao za 8,6 posto u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7 posto. Međugodišnjem povećanju u ukupne vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta doprinijeli su i veći broj transakcija i povećanje cijena građevinskih zemljišta.

Tijekom 2018. i 2019. godine ostvareno je ukupno 32.550 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 16,0 milijardi kuna.

Slika 4.15: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



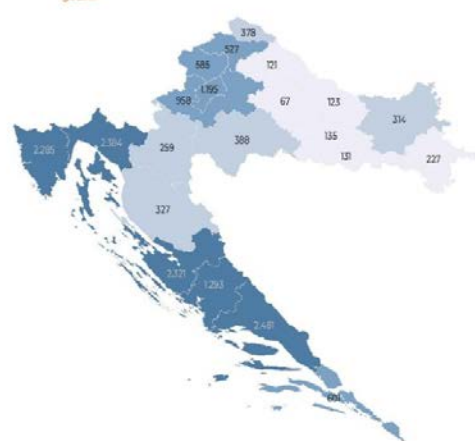
izvor: EIZ I MGPIU.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m² veličina u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznosila je u 2019. godini 308 kuna po m², što znači da je po cijene građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 308 kuna i manje, dok je druga polovica prodana po cijeni od 308 kuna i više.

S druge strane, manje od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježila je u 2019. godini Bjelovarsko-bilogorska županija, u kojoj je ostvareno samo 67 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta.

Gledano na razini NUTS2 regije, 64,9 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na kontinentalnu Hrvatsku otpada 35,1 posto ukupnog broja transakcija. Najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u kontinentalnoj Hrvatskoj su u tjekom 2019. godine zabilježili Grad Zagreb, gdje ih 1.195, te Zagrebačka županija, 958 transakcija.

Slika 4.16: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini



izvor: EIZ I MGPIU.

Medijalne kupoprodajne cijene građevinskih zemljišta porasla je u 2019. godini za 1,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Distribucijski pokazatelji prikazani u tablici 4.9. ukazuju da su cijene građevinskih zemljišta u 2019. godini u 95. percentilu bile 707 puta veće nego u 5. om percentilu. Cijena građevinskih zemljišta u 5. om percentilu iznosila je 6 kuna po m², što znači da je pet posto građevinskih zemljišta prodano po cijeni od 6 kuna po m² ili niže. S druge strane, cijena u 95. percentilu iznosila je 1.659 kuna po m², što znači da je pet posto najskupljih građevinskih zemljišta bilo prodano po toj cijeni ili više.

Tablica 4.9. također prikazuje i distribucijske pokazatelje veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize ukazuju da je medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta iznosila 549 m². Medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta porasla je za 5,0 posto u 2019. godini u odnosu na prethodnu godinu. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta imalo je površinu od 16 m² ili manju. S druge strane, pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2019. godine imalo je površinu od 4.525 m² ili veću. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih u 2019. godini iznosila je 4.507 m².

Tablica 4.9: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ²	3	36	307	707	1.659	1,6%
Veličina u m ²	16	61	549	1.123	4.525	5,0%

izvor: EIZ I MGPIU.

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježen je tijekom 2019. godine u Špišitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvareno 2.461 kupoprodajna transakcija (slika 4.16). Osim Špišitsko-dalmatinske županije, više od 1.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvareno su Primorsko-goranska (2.384 transakcija), Zaderska (2.327 transakcija), Istarska (2.285 transakcija), Šibensko-kninska županija (1.293 transakcija), te Grad Zagreb (1.195 transakcija). U tri najviše županije ostvareno ukupno 11.255 kupoprodajnih transakcija, odnosno 69,0 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2019. godine na području Republike Hrvatske.

Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježilo je u ukupno 16 županija (slika 4.10). U 2019. godini su daleko najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježili u Sisačko-moslavačkoj županiji u kojoj se broj transakcija povećao za 145,6 posto, te Vukovarsko-srijemskoj županiji s povećanjem od 136,9 posto. Pet je županija zabilježilo međugodišnji pad broja transakcija građevinskog zemljišta u 2019. godini. Tako je u Brodsko-posavskoj županiji zabilježeno međugodišnje smanjenje broja transakcija od 474 posto, u Primorsko-goranskoj od 14,0 posto, u Istarskoj županiji od 12,5 posto, Požeško-slavonskoj županiji od 8,2 posto i Koprivničko-bilogorskoj županiji od 6,9 posto.

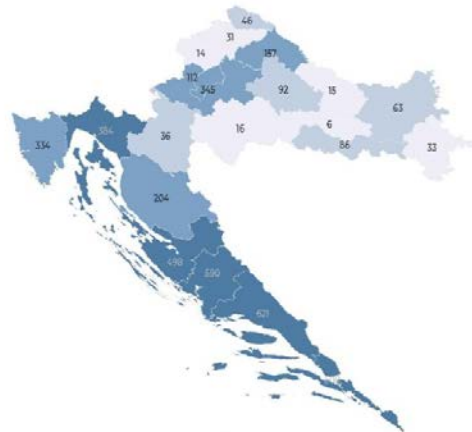
Slika 4.17. prikazuje medijalne cijene građevinskih zemljišta po m² po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj i Istarskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u županijama kontinentalne Hrvatske. U 2019. godini najviše je medijalna cijena građevinskih zemljišta ostvareno u Špišitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 627 kuna po m². Zatim slijede Šibensko-kninska županija (390 kuna po m²), Dubrovačko-neretvanska županija (300 kuna po m²), Zaderska županija (498,0 kuna po m²), te Primorsko-goranska županija (384,2 kuna po m²).

S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 59 kuna po m². Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po kvadratnom metru zabilježilo su još Krapinsko-zagorska, Virovitičko-podravska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka, te Međimurska županija. Razlika u medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Špišitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila je u 2019. godini čak 615 kuna po kvadratnom metru.

Promotri i se međugodišnje kretanje medijalnih cijena građevinskih zemljišta po županijama, uočava se smanjenje cijena u devet županija. Najviše se smanjila medijalna cijena građevinskog zemljišta u Brodsko-posavskoj, Virovitičko-podravskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u 2019. godini medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 67,6 posto manja nego u 2018. godini u Brodsko-posavskoj županiji, u Virovitičko-podravskoj županiji je u istom razdoblju zabilježeno smanjenje od 69,7 posto, a u Sisačko-moslavačkoj za 53,6 posto. Međugodišnji porast medijalnih cijena građevinskog zemljišta zabilježen je u 2 županije. Međugodišnji porast medijalne cijene veći od 100 posto u 2019. godini zabilježile su Ličko-senjska i Bjelovarsko-bilogorska županija u kojima se cijena građevinskog zemljišta udvostručila u godinama.

4.3. Građevinska zemljišta 101

Slika 4.17: Medijsna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2019. godini



Izvor: DZ i MGPPI.

02 Poglavlje 4. Pregled zemljišta

Tablica 4.10: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijsna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijsna cijena građevinskog zemljišta po m ²		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	317	130	-46,3%	312	345,4	10,7%
Primorsko-goranska	2.077	2.304	14,0%	316	334,2	7,3%
Splitsko-dalmatinska	2.548	2.488	-2,4%	190	171,1	-9,5%
Istarska	2.677	2.233	-16,6%	312	333,9	6,9%
Karlovačko-bjelovarska	181	171	-5,5%	85	107,2	26,0%
Bjelovarsko-bilogorska	63	67	6,3%	18	22,0	22,2%
Osječko-baranjska	211	314	48,8%	59	62,6	6,0%
Zagrebačka	755	958	26,9%	86	117,8	36,0%
Sisačko-moslavačka	159	209	31,5%	39	36,2	-8,2%
Varaždinska	251	277	10,8%	25	31,1	24,4%
Zadarska	2.053	2.321	13,1%	489	498,0	1,8%
Međimurska	232	378	63,8%	50	45,5	-9,0%
Vukovarsko-srijemska	46	77	67,4%	41	54,5	32,9%
Virovitičko-podravska	72	73	1,4%	41	36,3	-11,7%
Krapinsko-zagorska	233	259	11,6%	37	36,2	-2,2%
Šibenik-kninska	1.028	1.253	22,8%	369	320,1	-13,3%
Kvarnerska	181	186	2,8%	19	16,3	-14,5%
Dubrovačko-neretvanska	572	601	5,1%	519	500,0	-3,6%
Požeško-slavonska	147	131	-11,6%	6	5,9	-16,7%
Ličko-severnjačka	363	377	3,8%	69	70,4	2,0%

Izvor: DZ i MGPPI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijsna u odnosu na 2018. godinu. Građevinska zemljišta u 5-om percentilu najjeftinija su bila u Sisako-moslavačkoj i Požeško-slavonskoj županiji u kojoj je sasto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,8, odnosno 0,9 kuna po m² (između ostalih s jedne Virovitičko-podravsko, Varaždinsko, Krapinsko-zagorsko županije u kojima je s osto građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 3 kuna po m², najskuplja županijska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2019. godini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (7,4 kuna po m²), te Šibensko-kninskoj županiji (6,0 kuna po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi građevinska zemljišta bila su u Sisako-moslavačkoj (178,4 kuna po m²), Virovitičko-podravskoj (163,0 kuna po m²), te Krapinsko-zagorskoj županiji (166,7 kuna po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (2.692,3 kuna po m²), Splitsko-dalmatinskoj županiji (2.403,5 kuna po m²), Gradu Zagrebu (2.452,9 kuna po m²), Zadarskoj županiji (2.023,3 kuna po m²), Šibensko-kninskoj županiji (1.493,8 kuna

4.3. Građevinska zemljišta 103

po m²), Primorsko-goranskoj županiji (1.492,0 kuna po m²), Istarskoj županiji (1.443,4 kuna po m²), te Ličko-severnjačkoj županiji (1.063,1 kuna po m²).

Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je iznosila 2.810,9 kuna po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.415,2 kuna po m². S druge strane, najmanje razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisako-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 126,6 kuna po m².

Tablica 4.11: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijsne
Grad Zagreb	8,9	144,4	444,4	944,4	2.803,9	11,5%
Primorsko-goranska	37,2	200,0	304,3	690,1	1.492,0	7,3%
Splitsko-dalmatinska	38,3	260,1	670,1	1.867,7	2.403,5	7,4%
Istarska	35,0	133,8	333,6	624,7	1.443,4	6,9%
Karlovačko-bjelovarska	5,2	62,3	137,1	232,2	322,3	1,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,3	46,3	92,0	371,3	482,7	10,4%
Osječko-baranjska	5,9	17,9	52,6	211,6	277,7	6,0%
Zagrebačka	5,5	46,0	115,9	270,6	660,0	7,8%
Sisačko-moslavačka	0,8	4,7	16,2	22,1	26,1	-8,8%
Varaždinska	2,1	9,3	31,1	100,2	278,5	24,5%
Zadarska	42,8	222,6	498,0	838,5	1.621,1	6,2%
Međimurska	4,3	8,9	24,5	164,0	478,5	19,0%
Vukovarsko-srijemska	3,4	8,0	33,3	13,9	359,7	18,3%
Virovitičko-podravska	0,7	3,5	15,4	75,6	161,1	-10,7%
Krapinsko-zagorska	3,0	16,5	36,2	80,0	231,1	-2,0%
Brodsko-posavska	5,7	32,9	65,9	193,5	309,3	47,3%
Šibenik-kninska	4,0	33,4	69,0	191,2	1.033,5	3,8%
Kvarnerska	2,3	10,1	11,2	52,1	166,7	21,0%
Dubrovačko-neretvanska	7,4	236,0	500,0	903,1	2.692,3	3,9%
Požeško-slavonska	0,8	2,0	5,9	29,6	219,5	-26,7%
Ličko-severnjačka	10,6	72,2	204,4	333,8	1.063,1	12,6%

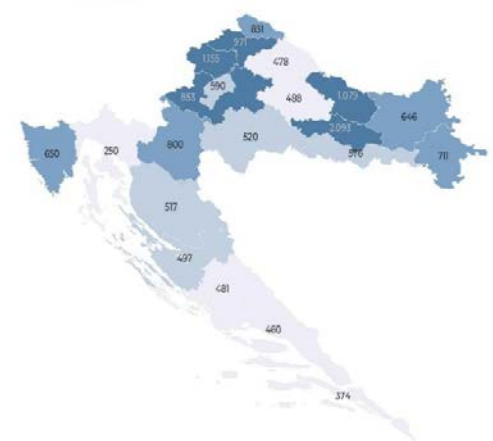
Izvor: DZ i MGPPI.

Slika 4.18. prikazuje medijsnu veličinu građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijsne veličine iznad 1.000 m² trgovalo se samo u Požeško-slavonskoj, Krapinsko-zagorskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Medijsnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježili su Varaždinska, Međimurska, Zagrebačka, Kvarnerska, Vukovarsko-srijemska, Istarska, Osječko-baranjska, Brodsko-posavska, Ličko-severnjačka, Sisako-moslavačka županija

04 Poglavlje 4. Pregled zemljišta

Grad Zagreb. Najmanju medijsnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježili su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županije. Medijsna veličina građevinskog zemljišta iznosi a je 750 m² u Primorsko-goranskoj županiji, a 574 m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.18: Medijsna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvor: DZ i MGPPI.

Tablica 4.12. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijsna u odnosu na 2018. godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanje građevinska zemljišta u 5-om percentilu bila u Primorsko-goranskoj županiji i te veličine 5 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5-om percentilu bila su u Krapinsko-

zagorskoj županiji i to veličine do 140 m². Od građevinskih zemljišta u 95. percenti u najmanju su bila u Koprivničko-križevačkoj županiji i to veličine od 1.756 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 85. percenti u različita su Virovitičko-podravskoj županiji gdje je oči posto zemljišta ima o površinu od najmanje 12.542 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 12.473 kvadratnih metara, a najmanje u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je ta razlika iznosila čak 7 puta manje, odnosno samo 1.735 kvadratnih metara.

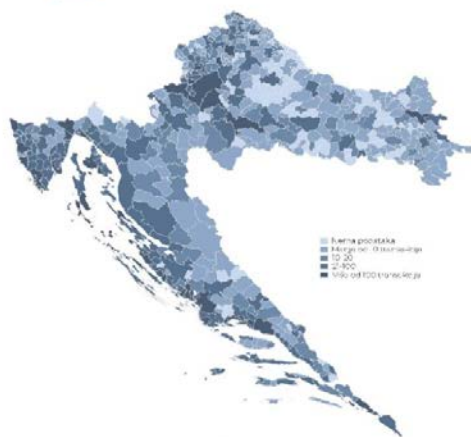
Tablica 4.12. Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijane
Crna Zagorje	19	30	463	1.049	3.279	1,3%
Primorsko-goranska	10	38	249	803	2.125	-17,5%
Splitsko-dalmatinska	24	37	475	1.000	3.523	-4,0%
Istarska	79	237	617	1.286	4.269	6,2%
Koprivničko-križevačka	16	35	230	609	1.458	87,0%
Ličko-severnjačka	11	35,8	529	199	2.513	0,2%
Osječko-baranjska	69	418	677	2.366	8.460	7,0%
Zagrebačka	88	301	786	1.581	8.171	-2,0%
Sisačko-moslavačka	136	376	67	2.716	10.677	30,6%
Varaždinska	63	327	837	1.963	11.456	-10%
Zadarska	31	271	499	840	2.220	5,8%
Međimurska	144	430	630	1.633	9.721	22,1%
Vukovarsko-srijemska	35	277	525	1.216	13.477	106,9%
Virovitičko-podravska	25	222	63	1.641	9.388	7,8%
Karlovačka	46	264	492	1.086	3.346	4,7%
Brodsko-posavska	23	228	508	927	4.178	0,4%
Šibensko-kninska	16	141	472	712	3.537	33,4%
Krajevsko-zagorska	102	430	592	1.376	4.228	-1,3%
Dubrovačko-neretvanska	20	175	393	825	4.702	-1,1%
Bjelovarsko-bilogorska	30	397	1.311	3.743	8.721	-10,8%
Ličko-severnjačka	14	100	811	1.018	16.781	16,9%

Izvor: HZI MOBIL

U usporedbi s 2019. godinom, u 14 su se županije 2019. godine u projekciju prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijane veličine prodanih građevinskih zemljišta poredovao Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2019. godini bila za 107,8 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Koprivničko-križevačke županije, godišnje povećanje medijane površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Požeško-slavonska, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska, Koprivni-

Slika 4.13. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini



Izvor: HZI MOBIL

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Za 216 jedinica lokalne samouprave podaci su zabilježeni ozirom da je u njima napravljeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta tijekom 2019. godine, te one nisu obuhvaćene analitom medijalne cijene građevinskog zemljišta po jedinicama lokalne samouprave. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veća od 500 kuna po m² zabilježilo je 6 jedinica lokalne samouprave. Rad se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. To su ujedno i županije u kojima je ostvarena medijalna cijena veća od 500 kuna po m² i u prethodnoj godini. Najvišu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 1.506 kuna po m² zabilježilo je Biograd na Moru

zagorska, Vraždinska, Karlovačka, Zagrebačka, Šibensko-kninska, Zadarska, Brodsko-posavska, Ličko-severnjačka, Primorsko-goranska županija i Grad Zagreb.

Preostalih se sedam županija zabilježilo u 2019. godini smanjenje medijane veličine prodanog građevinskog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje zabilježila je Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2019. godini manje za 22,5 posto nego u prethodnoj godini.

4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazan je na slici 4.19. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2019. godini ostvareno je 44 jedinica lokalne samouprave, odnosno 7,9 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.185 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, tra Grad Zagreb slijede Zadar s 464 i Šibenik s 439 transakcija. Jednice lokalne samouprave u kojima je ostvareno više od 100 transakcija građevinskog zemljišta nalaze se u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krajevsko-zagorskoj, Ličko-severnjačkoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

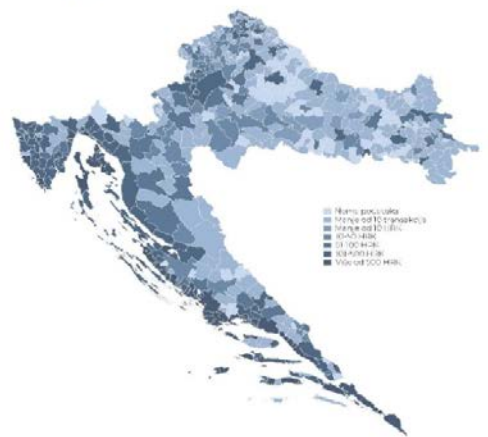
Između 21 i 100 transakcija građevinskog zemljišta ostvarilo je 141 jedinica lokalne samouprave, odnosno 25,4 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krajevsko-zagorskoj, Ličko-severnjačkoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Vraždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadrarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

216 jedinica lokalne samouprave (39,9 posto ukupnog broja) ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 16,5 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama građevinskog zemljišta za 2019. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

u Zadarskoj županiji. Za njim slijede Vukovarsko-srijemska i Splitsko-dalmatinskoj županiji s cijenom od 1.461 kuna po m² (Vuk), odnosno 1.479 kuna po m² (Soli) u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 101 do 500 kuna po m² zabilježilo je 104 jedinica lokalne samouprave, odnosno 18,7 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. U ovoj su kategoriji medijalne cijene najviše medija na cijeno ostvarilo ova ne jedinica koje se nalaze na području Jadranske Hrvatske. No osim njih, u ovoj su kategoriji medijalne cijene i lokalne jedinice koje se nalaze u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Vraždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, te Zagrebačkoj županiji.

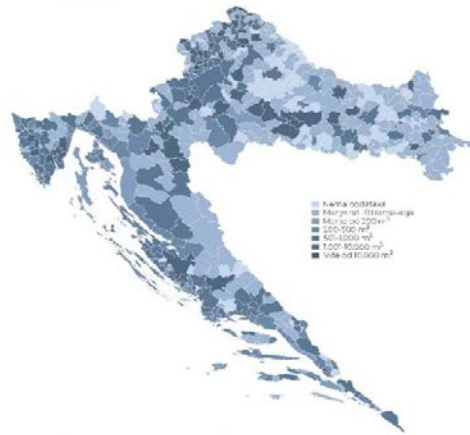
Slika 4.20. Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u HRK po županijama u 2019. godini



Izvor: HZI MOBIL

Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to Donja Motčina u Opatičko-baranjskoj županiji, Orihonica i Slatina u Virovitičko-podravskoj županiji, Mače i Opat u Krapinsko-zagorskoj županiji, Lepoglava i Kloovnik u Vraždinskoj županiji, Losenik, Poževoča i Nova u Sisačko-moslavačkoj županiji, Velika, Pakrac i Ličik u Požeško-slavonskoj županiji.

Slika 4.21: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po 31.5. ovima u 2019. godini



IZVOR: IZVI MGRPU.

Slika 4.21 prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Iako je u Zagrebačkoj županiji jedino je zaoblježeno medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 32 jedinica lokalne samouprave, odnosno 9,4 posto ukupnog broja, medija na veličina

Najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2019. godini katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.936 kuna po m². Osim nje, medijalna cijena iznad 1.000 kuna po m² zabilježila se u katastarske općine: Trešnjevka (1.709 kuna po m²), Meksimiri (1.329 kuna po m²), Centar (1.236 kuna po m²), Ruduš (1.172 kuna po m²), Klara (1.104 kuna po m²).

S druge strane, najniže medijalne vrijednosti građevinskog zemljišta zabilježene su u 2019. godini, isto kao i u prethodnoj godini, u katastarskim općinama rubnih dijelova grada. U katastarskoj općini Vugrovec i Čučerje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila svega 56 kuna po m², a u Kudineškom Kraljevcu 59 kuna po m².

Najveće godišnje povećanje medijalne cijene u odnosu na 2018. zabilježeno je u katastarskoj općini Trnje, čija je 549,3 posto, zatim Gročani (195,3 posto), te Remete (97,6 posto). Medijalno godišnji rast cijena građevinskog zemljišta zabilježilo je 16 katastarskih općina, dok je međugodišnji pad cijena građevinskog zemljišta zabilježeno u 17 katastarskih općina. Najveće smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec (pad od 73,4 posto), nakon koje slijede katastarske općine Gornje Vrače (pad od 47,6 posto), Mikulčić (47,5 posto) i Maruševac (40,7 posto).

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trnje (78 m²), Trešnjevka (170 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Zaprudskom Otoku (1.516 m²), Odr (1.075 m²) i Batu (1.019 m²).

Najveće godišnje povećanje medija na površine građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec gdje je zabilježen godišnji porast od 536,3 posto u odnosu na 2018. godinu. U katastarskih općina je ostvareno međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta dok je međugodišnje smanjenje površine građevinskog zemljišta zabilježeno u 6 katastarskih općina. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Trnje u kojoj je u 2019. godini zabilježeno smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 57,1 posto u odnosu na prethodnu godinu.

prodanog građevinskog zemljišta iznosile je između 1.001 i 10.000 m². To se jedinice lokalne samouprave nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Vraždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

S druge strane, građevinske zemljišta medijalne veličine manje od 200 m² zabilježila je 20 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u sjedećim županijama: Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Krapinsko-križevačka, Ličko-sejska, Primorsko-goranska, Sisačko-moslavačka, Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, te Zadarska županija. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupnje zabilježila su u 2019. godini Cres (25 m²) i Kostrena (32 m²) u Primorsko-goranskoj županiji.

4.3.4. Zagreb

Tablica 4.13 prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene njihove vrijednosti u odnosu na 2018. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, općine su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija.

Najveći broj transakcija, njih 88, zabilježen je u katastarskoj općini Stenjevec. Iza Stenjeveca slijede katastarske općine Klara sa 78, Dubrava sa 73 i Sesvete sa 72 transakcije. Osim već navedenih, više od 30 transakcija građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Blato, Podused, Gornje Stenjevec, Mikulčić, Resnik, Brezovica, Vrapče, Sosvetski Kraljevec, Žitnjak, Šestine, Trošnjevska i Ruduš. S druge strane, najmanje transakcije ostvareno je u 2019. godini u katastarskim općinama Zaprudski Otok i Odranski Otok koje su ostvarile po 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, te katastarskim općinama Vugrovec i Centar sa po 11 kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta.

Najveći godišnji porast cijena transakcija u odnosu na 2018. zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava (121,2 posto), zatim slijede katastarske općine Podused (116,0 posto), Žitnjak (109,9 posto), Mikulčić (100,0 posto). Ukupno je 21 katastarska općina zabilježila porast broja transakcija građevinskog zemljišta. Pad broja transakcija zabilježen je u četiri katastarskih općina, a to su Trnje, Remete, Resnik, Gornje Vrače i Odra.

Tablica 4.13: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u HRK i medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	63	295	1079	3,3%	-10,9%
Brezovica	40	218	81	73,9%	64,5%
Centar	7	1326	197	-	-
Čučerje	7	56	435	-	-
Dubrava	73	440	39	17,2%	30,0%
Dubrovačko	25	19	950	-	-
Gornje Vrače	7	149	89	-1,9%	47,9%
Gornje Stenjevec	43	189	28	38,7%	37,6%
Gročani	23	713	212	43,8%	136,3%
Gročani Nova	76	18	48	97,6%	70,6%
Gročani Stara	19	170	735	-	-
Klara	78	1304	455	65,2%	55,2%
Kudineški Kraljevec	11	59	89	27,9%	30,3%
Lučko	10	271	713	32,2%	42,1%
Mikulčić	33	1398	422	22,2%	20,8%
Maruševac	29	16	768	10,9%	40,7%
Mikulčić	42	204	47	100,0%	42,5%
Odra	7	357	1075	-4,3%	-3,1%
Odranski Otok	10	188	866	-	-
Podused	31	616	876	116,0%	59,6%
Remete	74	471	654	75,0%	97,6%
Resnik	72	121	529	42,3%	65,7%
Ruduš	30	172	293	-	-
Šestine	2	151	73	3,0%	22,2%
Šestine	34	372	442	30,8%	73,3%
Sosvetski Kraljevec	72	373	513	50,0%	80,5%
Sveti Mikuljević	17	714	617	40,9%	-1,7%
Stenjevec	88	370	337	92,6%	73,4%
Trešnjevka	3	1478	110	40,8%	33,7%
Trnje	12	3930	78	43,3%	51,9%
Vaopće	39	888	500	28,7%	19,2%
Vugrovec	1	46	489	-	-
Zaprudski Otok	10	379	1546	-	-
Žitnjak	32	236	732	105,8%	17,8%

Napomene: * 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, medijalne veličine i medijalne površine nisu izračunane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Krapinsko-zagorska		
Grad/Općina:	Bedekovčina		
Naselje:	Poznanovec		
Razvojna skupina:	5. od 8	Izvor podataka: MRRFEU	
Indeks razvijenosti:	101,576		
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište		
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home		
- za grad/općinu:	14		
- za naselje:	2		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	30 €/m²		
- za naselje:	8 €/m²		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2016= 5	Izvor podataka: eNekretnine	
	2017= 4		
	2018= 3		
	2019= 5		
	2020= 0		

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum prodaje / ponude	26.02.2015.	19.01.2017.	11.05.2017.	24.03.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Lovrečan	Lovrečan	Veleškovec	Modrovec
	kat.čest.br.			
	1596	615/67	707/9	2237/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	1.185.643,30	670.361,23	220.000,00	133.924,12
Prodajna cijena (€)	153.845,92	89.040,00	29.640,89	18.000,00
Površina (m ²)	22.145,00	12.812,00	5.442,00	2.787,42
Cijena (€/m ²)	6,95	6,95	5,45	6,46

Izvor podataka: sustav eNekretnine

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvede iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Vrijednost zemljišta

Datum prodaje / ponude	26.02.2015.	19.01.2017.	11.05.2017.	24.03.2018.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Lovrečan	Lovrečan	Veleškovec	Modrovec	
	kat.čest.br.				
	1596	615/67	707/9	2237/1	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	1.185.643,30	670.361,23	220.000,00	133.924,12	
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,706693	7,528765	7,422180	7,440229	
Prodajna cijena (€)	153.845,92	89.040,00	29.640,89	18.000,00	
Površina (m ²)	22.145,00	12.812,00	5.442,00	2.787,42	
Cijena (€/m ²)	6,95	6,95	5,45	6,46	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	98,976	98,976	98,976	98,976
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	98,976			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	6,95	6,95	5,45	6,46
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		21,58%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	100,20	95,53	100,93	99,57
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	109,31			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,09	1,14	1,08	1,10
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	7,58	7,92	5,89	7,11
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	7,58	7,92	5,89	7,11	

Srednja vrijednost (€/m²)	7,13			
---------------------------------------------	-------------	--	--	--

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,23	0,57	-1,46	-0,24
Relativno odstupanje od medijana	3,20%	7,83%	-19,81%	-3,20%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,23	0,57	1,46	0,24
Kvadrat odstupanja	0,06	0,33	2,12	0,06
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	7,35			
Standardna devijacija	0,80			
Dvostruka standardna devijacija	1,60			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,63			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **7,10 €m²**

Zemljište (kat.čest.br./m ²)		Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
702/1	1.057,00	7,10	1,00	1,00	7.504,70	I
702/6	844,00	7,10	0,50	1,00	2.996,20	II
702/7	626,00	7,10	0,80	1,00	3.555,68	II
702/8	1.746,00	7,10	0,50	1,00	6.198,30	II
UKUPNO:					20.254,88	

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 K1 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 K2 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Cijena priključaka iznosi : **K3 = 0,00 €**

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

6.3. Vanjsko uređenje

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u vrijednosti zemljišta.

Vu = 0,00 €

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

Ut = 0,00 €

- REKAPITULACIJA -

1.	Vrijednost zemljišta	20.254,88	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		20.254,88	€

Površina zemljišta = 4.273,00 m²

Jedinična cijena = 4,74 €/m²

ili 35,66 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinska zemljišta**

na lokaciji: **Ulica Zagorske brigade 11-15, HR-49222 Poznanovec**
kat.čest.br. 702/1, 702/6, 702/7 i 702/8, k.o. Poznanovec

predloženih od: **INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi: Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,523344 kn

Red.br.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
	kat.čest.br.	€	kn	kn (zaokruženo prema čl.68.st.5. Pravilnika)
1.	702/1	7.504,70	56.460,44	56.500,00
2.	702/6	2.996,20	22.541,44	22.500,00
3.	702/7	3.555,68	26.750,60	26.800,00
4.	702/8	6.198,30	46.631,94	46.600,00
SVEUKUPNO:				152.400,00

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 18. kolovoza 2020. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58904606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334448, POZNANOVEC

Broj ZK uložka: 2511

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5312/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	702/1	ULICA ZAGORSKE BRIGADE PAŠNJAK			1057 1057	
2.	702/6	ULICA ZAGORSKE BRIGADE PUT			844 844	
3.	702/7	ULICA ZAGORSKE BRIGADE PAŠNJAK			626 626	
4.	702/8	ULICA ZAGORSKE BRIGADE DVORIŠTE			1746 1746	
		UKUPNO:			4273	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZNANOVEC 49221 BEDEKOVČINA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.08.2020.

Izvod iz katastarskog plana



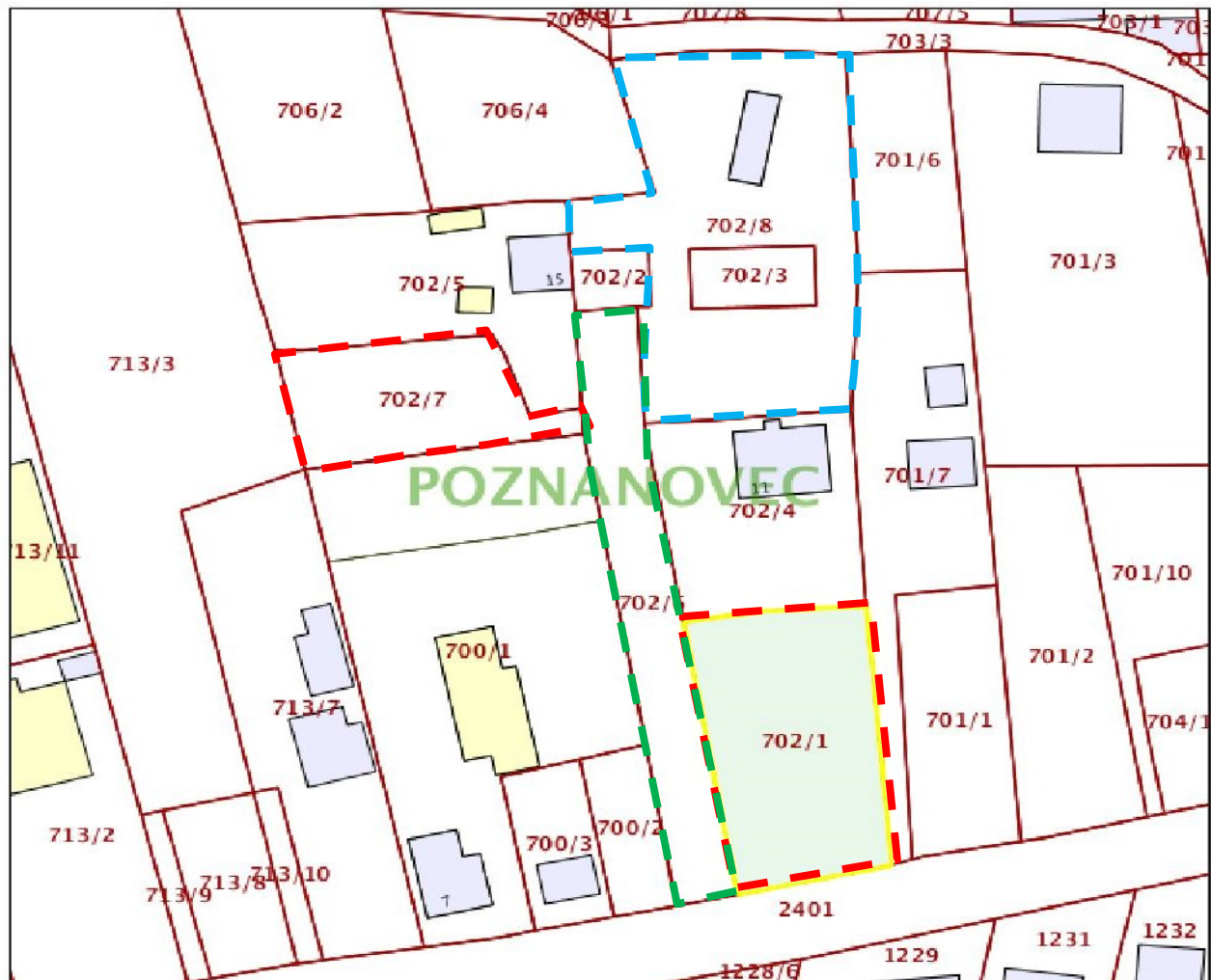
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POZNANOVEC, 334448
k.č. br.: 702/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 13.08.2020

Geoportal DGU



Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POZNANOVEC (Mbr. 334448)

Posjedovni list: 1001

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INKOP D.D.INDUSTRIJA KOŽE I OBUĆE, POZNANOVEC, ZAGORSKE BRIGADE 1 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		702/1	ULICA ZAGORSKE BRIGADE	1057	7		
			PAŠNJAK	1057			
		702/2	UL.ZAG.BRIGADA	81	7		
			KUĆA, UL.ZAG.BRIGADA	81			
		702/3	UL.ZAG.BRIGADA	162	7		
			KUĆA, UL.ZAG.BRIGADA	162			
		702/6	ULICA ZAGORSKE BRIGADE	844			
			PUT	844			
		702/7	ULICA ZAGORSKE BRIGADE	626			
			PAŠNJAK	626			
		702/8	ULICA ZAGORSKE BRIGADE	1746	7		
			DVORIŠTE	1746			
		710/12	GAJ	352	7		
			ORANICA	352			
Ukupna površina katastarskih čestica				4868			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Javni pristup



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334448, POZNANOVEC

Broj ZK uložka: 2460

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2829/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2400	JAVNA CESTA DC24 RUDOLFA JAKUŠA-ŠPANCA CESTA			14300 14300	
2.	2401	JAVNA CESTA DC24 ZAGORSKE BRIGADE CESTA			16442 16442	
		UKUPNO:			30742	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI REPUBLIKA HRVATSKA - upravlja HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, VONČININA ULICA 3, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.08.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POZNANOVEC (Mbr. 334448)

Posjedovni list: 1483

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA (VLASNIK)-JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM UPRAVLJANJA HRVATSKIH CESTA D.O.O. ZAGREB, VONČININA 3, VONČININA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	55545787885

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2400	JAVNA CESTA DC24 RUDOLFA JAKUŠA-ŠPANCA CESTA	14300 14300	9		
		2401	JAVNA CESTA DC24 ZAGORSKE BRIGADE CESTA	16442 16442	8		
Ukupna površina katastarskih čestica				30742			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.